

מותנה בהיתר/י בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

אשד בקרה בע"מ
נבדק -
חתימה:
תאריך: 10/04/24
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מפרט¹

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

לבין :

משפ'

מרח'

א. פרטי זיהוי:

- יישוב:** חיפה, ישעיהו שווגר 4
1.1 גוש מס' 11359 חלקה מס' 81
1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:
תכנית מפורטת מס': _____ **מגרש מס' 218**
- בעל הקרקע; רשות מקרקעי ישראל - רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה
2.1 שם המחכיר: _____ ;
2.2 תקופת החכירה תחילת תקופת החכירה
3. דירת 5 חד' בניין מס' A : מס' דירה: . דגם: D קומה : 2-22 כיוון-אוויר:
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, מרפסת חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה כללית עם שירותים, חדר שרותי אורחים, חדר שינה הורים+חדר רחצה עם שירותים, מרפסת שירות.
5. **שטח הדירה**
שטח הדירה הוא _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –
(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה

מהלך המדרגות.

ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 מרפסת שמש¹ בשטח ___ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר;

6.2 חניה מס' ___ בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן בשטח ___ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי³ בשטח מ"ר; - אין

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח מ"ר; - אין

6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ בשטח מ"ר; - אין

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): - אין.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ

טלפון: 04-8371844 פקס: כתובת: דרך יפו 145 א' חיפה

דוא"ל: office@arch-sb.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): אנונו רפי הנדסת מבנים בע"מ

טלפון 04-8626290 דואר אלקטרוני: rafi@anunu.co.il

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין: מגרש 218 – 9 בניינים

1.1. בניין מס' A מגדל – 113 דירות למגורים.

רב-משפחתי 24 קומות מגורים + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' C – 15 דירות למגורים.

רב-משפחתי 7-8 קומות מגורים + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' C1 – 13 דירות למגורים.

רב-משפחתי 7-8 קומות מגורים + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' D1 – 22 דירות למגורים.

רב משפחתי 7-8 קומות + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' D2 – 22 דירות למגורים.

רב משפחתי 7-8 קומות + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' B1 – 22 דירות למגורים.

רב משפחתי 7-8 קומות + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' B2 – 22 דירות למגורים.

רב משפחתי 7-8 קומות + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' B3 – 22 דירות למגורים.

רב משפחתי 7-8 קומות + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני בניין מס' B4-B5 – 22 דירות למגורים.

רב משפחתי 7-8 קומות + קומת קרקע + 2 קומות מרתף חניה + גג טכני

1.4. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

במסגרת כלל הפרויקט יבנו על המגרש 9 בניינים ובסה"כ 282 יח"ד. בנוסף יכלול הפרויקט שטחי חניה תת קרקעית, שטחי גינון ופיתוח ומערכות המשותפות לכל המבנים.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מספר קומות מרתף 2	חניות /מחסנים/פירי אורור/ח. מדרגות/ מעליות/חדר משאבות/מאגר מים/ח. ריכוז מונים / ח. חשמל/ח. בזק/ח. אינסטלציה/ח. תקשורת/חדר טרפו/ חדר גנרטור/ שוט אשפה		1-, 2-	קומות מרתף
מספר קומות 1	לובי כניסה /חדר מחזור לאשפה ו/או מגורים/ חדר קרטונים/מעליות/ פירי אורור/חדרי מדרגות/גינות		0	קומת כניסה ראשית

	משותפות/פנתח שרות טכני לחדר שנאים ע"פ תוכנית/רמפת כניסה לחניון תת קרקעי/מערכות טכניות משותפות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.			
מספר קומות 1	מגורים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, פירים, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	3	1	קומה 1
מספר קומות 20	מגורים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, פירים, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	5	2-22	קומה טיפוסית
מספר קומות 23	מגורים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, פירים, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	3	23	קומה 23
מספר קומות 1	מגורים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, פירים, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	2	24	קומה 24
	פנתח גרם מדרגות לעליית גג/רחבות גג למילוט/ חדר משאבות/מזגנים/מיקום קולטי שמש/מפוחים/מאגר מים/מנדפים ו/או פתחי שחרור עשן ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.			קומת גג
			24	סך הכל קומות למגורים
2 קומות מרתף + קרקע + 24 קומות מגורים + קומת גג				סך הכל קומות בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר)).

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין 2; איפיון כל חדר מדרגות: סגור

1.5. מעליות: יש

המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).

מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן:

21 ומעלה קומות מהירות 2.0 מ"ש

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ול כל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

מספר המעליות 4; מספר התחנות לכל מעלית 27; מספר נוסעים לכל מעלית:

8+8+8+13 מעלית שבת:יש

1.6. עמדת שומר: אין

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

- 2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: ברנוביץ.
 - 2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון מזויין עפ"י הנחיית קונס' עוביים משתנים בין 20 ל-30 ס"מ; שיטת הבניה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי ע"פ דרישת יועצים והתקן.
 - 2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזויין (לפרט): עפ"י הנחיית קונס' עובי 20-30 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי).
 - 2.4. **גג הבניין:** חומר: בטון מזויין עובי 20-30 ס"מ; או בהתאם לדרישת מהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי).
 - 2.5. **קירות חוץ:** חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) ו/או בלוק גבס עובי בין 25-49 (קיר ממ"ד חימוני יהיה ברוחב מעל 35 ס"מ). שיטת הבניה: ברנוביץ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי 1045).
 - 2.6. **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אלומיניום / חומר אקרילי – הכל עפ"י ההיתר. (פרט); החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים); ע"פ ההיתר
 - 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) משולב עם חיפויים אחרים; טיח חוץ צמנטי / אקרילי / שליכט באגר / שפכטל חוץ. ע"פ ההיתר
 - 2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): חיפוי מסתורי כביסה: אלומיניום ו/או אלמנטי בטון. ע"פ ההיתר
 - 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוקי בטון ו/או בטון מזויין ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) ו/או בלוק גבס עובי 20-45 ס"מ. או ע"פ דרישת יועצים.
 - 2.8. **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון מזויין, בלוקים עובי בין 20-45 ס"מ;
 - 2.8.2. גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד גובה תקרה, גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח + סיד סינתטי.
 - 2.8.3. מדרגות: מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה
 - ריצוף משטחים: / אריחי גרניט פורצלן
 - 2.8.4. מעקה: (תיאור) מסגרות עפ"י פרט אדריכל חומר ברזל;
 - 2.8.5. עליה לגג: יש חדר מדרגות.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית.**

גימור קירות פנים: יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

ריצוף: אבן נסורה/ גרניט פורצלן.

גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה:**

2.10.1 גימור קירות פנים: אבן נסורה(שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי

גימור תקרה: חומר: סיד סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או תקרה דקורטיבית. ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, גוון על פי בחירת האדריכל. ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש; דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית מהדירה הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. כמות לפחות 1;

2.10.3. **מרתף חניה**: גימור קירות פנים מרתף טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי

גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק ו/או ריצוף אבנים משתלבות באיזור חניות. ריצוף באיזור מחסנים/חדרים (ככל שיהיו) ומבואה (סוג ריצוף ש"ע סעיף 2.11).

3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1. **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.60 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ';

*למעט אזורים בהם עוברת מערכות קרי: תעלות, וונטות, תעלות לכיסוי קולטנים, מערכות ספרינקלרים, וכו'.

גובה חדרים על הגג: לא פחות מ-_____ מ'; אין

גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ-_____ מ'; אין

גובה מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ-_____ מ'; אין

3.2. **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

צו תשנ"ה-2015

תיאור	טור א'	טור ב'	טור ג' ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾	טור ד' מידות האריחים	טור ה' הערות
מבואה	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	כני"ל	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך
מטבח	כני"ל	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך
פינת אוכל	כני"ל	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך
פרוזדור	בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס בלוקי בטון תאי ו/או בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך
חדר שינה הורים	כני"ל	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך

ראה פרוט בהערות בהמשך	ראה (3)	ראה (2)	כני"ל	חדרי שינה
ראה פרוט בהערות בהמשך	ראה (3)	לפי מפרט הג"א	בטון מזויין לפי הוראות הג"א	ממ"ד
ראה פרוט בהערות בהמשך	ראה (3)	ראה (2)	בלוקים עמידים למים ע"י היצרון או מבלוק בטון (א)	חדר רחצה הורים (מקלחת)
	ראה (4)	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת+השלמת טיח+צבע אקרילי עד גובה התקרה(4)		
ראה פרוט בהערות בהמשך	ראה (3)	ראה (2)	בלוקים עמידים למים ע"י היצרון או מבלוק בטון (א)	חדר אמבטיה כללית
	ראה (4)	קרמיקה עד גובה משקוף הדלת+השלמת טיח+צבע אקרילי עד גובה התקרה(4)		
ראה פרוט בהערות בהמשך	ראה (3)	ראה (2)	בלוקים עמידים למים ע"י היצרון או מבלוק בטון (א)	שירותי אורחים
	ראה (4)	קרמיקה עד גובה 1.50 מ'+השלמת טיח+צבע אקרילי		
חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ראה פרוט בהערות בהמשך	ראה (3)	ראה סעיף 2.6	בלוקי בטון ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס בלוקי בטון תאי ו/או בטון (א)	מרפסת דיור
ראה פרוט בהערות בהמשך ובהתאם לתכנית	ראה (3)	ראה (2)	כני"ל	מרפסת שירות
ראה פרוט בהערות בהמשך ובהתאם לתכנית	ראה (3)	ראה (2)	כני"ל	מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)

הערות והבהרות לטבלה :

1. חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן. 1. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות) פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרון/ ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

2. גמר קירות: טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן. הערה: כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי

גמר תקרות: טיח, צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן

3. ריצוף :

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן סוג הריצוף (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי BIa). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2274 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :

חדרי מגורים – R-9 ;

חדרי רחצה – R-10 ;

רצפת תא מקלחת – R-11

ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה : אריחים במידות 60X60 ס"מ

ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : המוכר יציע לבחירת הקונה, אריחים במידות 30X30, 33X33 ס"מ

במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה כל המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO)

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק באותו סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

ריצוף במחסן (ככל שנוכש) : סוג א', אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר .

4. חיפוי חדרי מקלחת ואמבטיה ושירותים :

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.

חיפוי קירות : המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות : אחת מהן תהיה 60 X30 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה 15X60, 20X60, 25X50, 20X50 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

לבחירת הקונה מבין 4 סדרות ו-3 דוגמאות/ גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר-ניטרלי. בחירת הקונה תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חדר מקלחת ואמבטיה חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות. חדר שירותים חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי ועד התקרה טיח+ צבע אקרילי). לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה וזה לגמר הקירות

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

חיפוי במטבח : בחירת הקונה תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון, ככל שקיים). כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראת כל דין ולפי דרישת התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים

הערות:

מעקה מרפסת – מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142 .
הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד וחדר שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך מדרגה בגובה לפי כל דין
חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה .

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) : (מתוך ת"י 5566 חלק 2...)יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה .

פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל .

שיפולים – הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים

חיפוי ושיפולים - ללא קיטום פינות (גרונג) .

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה.)

3.3 ארונות :

3.3.1 **ארון מטבח תחתון :** ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן : תיאור : הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה),

הכנה למדיח כלים).

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים
למניעת רטיבות של תחתית הארון.

לכל אורך ארון תחתון יותקן לבחירת הקונה, משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ
מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440
(חלקים 1,2), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף.
המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן
עיבודו יקבע ע"י המוכר הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית
המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה
לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר
יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה
מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד
סנדוויץ' /או MDF או לוחות פוסטפורמינג.

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות
תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של
הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

מידות אורך ארון תחתון: בדירת 3-4 חדרים לא יפחת מ-5 מ"א בדירת 4.5 חדרים ומעלה
לא יפחת מ-6 מ"א.

אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר
עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח
התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. החליט הקונה לקבל את
הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט

להלן:

1. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

2. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות.

ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות

העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)

3. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

4. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח
התחתון.

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר
עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ()
איי / "חצי איי".

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי איי" יתוכנן ארון
זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים לבחירה, אחד
מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין גוון לבן

3.3.2 ארון בחדר רחצה

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים, באם קיים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבדוד (סנדוויץ') או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P 5 לפי תקן EN 310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה, באורך מינימאלי של: 80 ס"מ לפחות, הכולל: דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ.

הערות:

- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול ברז, חיבור עתידי של מדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).
- מידת אורך ארון תחתון של מטבח הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים) המדידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב המשולבים בתוך הארונות (למעט מקרה) סטיות עד כ-5% מידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.
- במקרה של זיכוי עבור ארונות מטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

3.4.1 מיתקן לתליית כביסה:

ממרבסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ. 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.

3.4.2 מסתור כביסה: תיאור: אלומיניום הכל לפי דרישות ת"י 5100 ובמידות, לפי תכנון האדריכל.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה
1. מבואה	ציר	פלדה בטחון	1	---	---	---	---	---	---
			כ- 90/200						
2. חדר דיור	כ.ע.כ. נגרר	אלומי מזוגג	1	---	---	1 כ- 284/210	אלומי	אלומי	1 כ- 284/215
			כ- 284/215						
3. חדר שינה הורים 1	ציר	עץ	1	כ.ע.כ.	אלומי	2 כ- 120/100	אלומי	כני"ל	2 כ- 120/100
			כ- 70/200						
4. חדר שינה 2	ציר	כני"ל	1	כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 120/100	אלומי	כני"ל	1 כ- 120/100
			כ- 70/200						
5. חדר שינה 3	ציר	כני"ל	1	כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 120/100	אלומי	כני"ל	1 כ- 120/100
			כ- 70/200						
6. ממי"ד (משמש כחדר שינה) 4	ציר	מתכת עץ+	2	לפי הנחיות פקע"ר	אלומי + פלדה	2 כ- 100/100	אלומי	אלומי	1 כ- 100/100
			כ- 70/200						
7. מטבח	---	---	---	כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 84/119	אלומי	---	---
8. חדר רחצה הורים	ציר	עץ	1	קיפ	אלומי	1 כ- 40/119	אלומי	---	---
			כ- 60/200						
9. אמבטיה כללית	ציר	עץ	1	קיפ	אלומי	1 כ- 40/119	אלומי	---	---
			כ- 70/200						
10. חדר שירותי אורחים	ציר	עץ	1	קיפ	אלומי	1 כ- 40/119	אלומי	---	---
			כ- 60/200						
11. חדר ארונות (במידה וקיים)	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. מרפסת שירות	ציר	עץ	1	כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 140/105	אלומי	---	1 כ- 70/200
			כ- 70/200						
13. עליית גג למגורים	---	---	---	---	---	---	---	---	אין

הערות לטבלה ואחרות(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

א. דלת עץ = דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ופתיחת ציר רגילה. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי החלטת האדריכל, ציר רגילה = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, ניגור כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף, גיליוטינה = כנף בתנועה אנכית, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד), לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה, תריסים = שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום) בעובי לפי הנחיות היצרן, (במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי(גיבוי ידני אחד, לגלילה החשמלית, בחדר דוור)

ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. זיגוג בחלונות חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, (Glazing Double) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף

רשתות: אין. במסילות לכל החלונות הזזה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת, בחדרי שרות, בחדרים סניטריים ובמטבח ללא אוורור ישיר לקיר חוץ ובאם פונה לחדר שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).

ה. מסגרות החלונות והתריסים, עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

ו. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.

ז. יתכן שינויים, בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכלל עפ"י תכנון האדריכל

ח. אוורור המחסן(ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ט. דלת כניסה: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין לתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גמר וגוון לפי בחירת החברה.

י. מכלולי דלתות פנים.

דלתות הכניסה לחדרים למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה;

כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.

גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

דלת כניסה לממ"ד : תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
יא. פתח חילוץ בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחירום אמור לשמש את כלל הקונים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, - בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
יב. לפי דרישות פיקוד העורף : דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו אושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הקונה, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף.
יג. מידות - המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון : מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך). (לפי העניין) בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

צו תשנ"ה-2015

מיקום מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	מטבח	חדר שירותי אורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה כללית	מרפסת שירות	אחר
1. קערת מטבח	מידות	בודד : 60*40 או כפולה : 80/46 לבחירת הקונה				
	סוג	חרס/ חומר סילי קוורץ / אקרילי / נירוסטה				
2. קערת רחצה	מידות	יש	משולב בארון לפי סעיף 3.3.2	משולב בארון לפי סעיף 3.3.2		
	סוג	חרס				
3. כיור לנטילת ידיים	מידות	אין				
	סוג					
4. אסלה	מידות	פירוט מטה הערות לטבלה	פירוט מטה הערות לטבלה	פירוט מטה הערות לטבלה		
	סוג	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק		
5. אמבט	מידות			70*170 ס"מ		
	סוג			אקרילית בעובי 3.5 מ"מ הומוגני בעלת חיזוק היקפי, להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין		
6. סוללה למים קרים וחמים לקערה ממשטח העבודה או מהכיור	תוצרת ודגם	ברז מיקס- נשלף	ברז מיקס- פרח	ברז מיקס- פרח	ברז מיקס- פרח	

		סוללה מיקס מהקיר				סוג	7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים- מיקס מהקיר
			יש			סוג	8. סוללה למקלחת מיקס מהקיר
			סוללה רב דרך(אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר			סוג	
	נקי מים קרים+ ניקוז+הזנת חשמל						9. הכנה לחיבור למכונת כביסה
	יש						10. פתח הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל בדופן חיצונית לשרוויל אויר חם, למייבש כביסה
					יש		11. הכנה לחיבור מדיח כלים במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
					יש		12. נקודת גז לבישול
					אין		13. נקודת גז לחימום

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).
במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן יהיה בהתקנה תחתונה).

המוכר יציג לבחירת הקונה :

א. קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שיהיה בהתקנה תחתונה) בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ.

ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור : חרס/ אקרילי/ נירוסטה/סילי קוורץ.

- במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח.
- כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות ועומדת בדרישות הת"י 1347.
- **אסלה:** א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (40,38) ס"מ בהתאמה.

ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות

בדרישות המפורטות.

- **סוללה למים קרים/חמים לכיור מטבח**: דגם: מיקס פרח נשלף, בציפוי כרום ניקל. בגובה 25 ס"מ לפחות, ועומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- **סוללה למים קרים/חמים לכיורי רחצה (כולל חסכמים)**: דגם: מיקס פרח, בציפוי כרום ניקל. גובה 15 ס"מ לפחות, ועומק 15 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות. לכיור נטילת ידיים: דגם מערביל פרח בציפוי כרום ניקל, פיה קצרה לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- **סוללה למים קרים/חמים באמבטיה (כולל חסכמים)**: דגם: סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר הכולל יציאה תחתית למילוי האמבטיה בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי. מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- בתא מקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחלופין לפי בחירת הקונה, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- **תא מקלחת**: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף; תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלות כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.
- **גוון הקבועות**: לבן.
- **הכנת חיבור למכונה כביסה כוללת**: לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
- **אמבטיה**: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
- **הכנה לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזר קצה.
- **מים קרים**: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית
- **נשלף**: ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח**: קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. **מערבל**: ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת. רב דרך (אינטרפון) חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם
- **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**: יתכן מתזי כיבוי אש, (מיקום וכמות ע"פ דרישות שירותי כבאות). ארון למחלקי מים (באם יידרש) במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או למפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ע"פ החלטה החברה. מיקום מיועד למעבה בגג העליון או במסתור כביסה לפי החלטה החברה.
- **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: פלסטיק (p.s./ מולטיגול / פקסגול, **דלוחין ושופכין**: פלסטיק,

- צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח : יש
- הכנה למונה גז לדירה : יש

2.6.1. אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר :

צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין) ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש) ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או חדרי אמבטיה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. במבנה ובדירות המגורים, כל אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין

2.6.2 **חימום מים** : אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין .
נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת ")
יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.
ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה/בארון שירות במבואה קומתית ו/או על גג המבנה. מיכל לחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

2.6.3 . **חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.**

- 2.6.4. **ברז "דלי"**: יש. ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- 2.6.5. **הכנה למונה מים לדירה**: יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 2.6.6. **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח** : יש.
- 2.6.7. **הכנה למונה גז לדירה** : יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2		3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1			1		בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44)	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח והתנור ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מנורה מוגנת מים)	1 בדרגת הגנה IP44	1 (בית תקע לתנור חימום)	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה	
שירותים	1			הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש	
מרפסת שירות	1 (מנורה מוגנת מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש מחדר זיור	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 בדרגת הגנה IP44		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור	

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
						יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למוזגן מיני מרכזי		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 בדרגת הגנה IP44				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה ואחרות

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 5 מודול 1 כולל כיסוי בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6. מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

גודל חיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל חיבור הדירתי חד-פאזי 1x40 אמפר.

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5: הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף לכלל היותר שני בתי תקע, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3 X 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חימונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה.)

3.7.1 חדר מדרגות: 1 נקודות מאור. 1 גופי מאור; לחצני הדלקת אור 1

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש.

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג צליל זמזם.

3.7.4 מפסיקי זרם: סוג פלסטיק קשיח ע"פ תקן ישראי

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום ע"פ מהנדס חשמל

3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי: כן

3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי 3*25 אמפר + נקי תלת פאזית בארון המטבח לכיריים + בית השקע והמפסק בלוח חשמל הדירתי

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל

ותחווט בכבל 2.5*5 הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

3.7.8 מערכת אינטרקום : כן מיקום : מבואה כולל פעמון +פומית שמעודיבור באחד מחדרי השנה

3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין.

3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי לרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול : יחידת מדידה בלוח חשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה ובמקום נגיש ובגובה 1.5 מ'מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת המצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם "

"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.1. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין מיקום המתוכנן של המאייד ועד המיקום המתוכנן של המעבה, שקע כח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

4.2. הכנה מזגן עיילי : בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח).

תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת

מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.

לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

- 4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: אין.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט אין
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית יש.
- 5.2. מערכת גלאי עשן יש.
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1. חניה
- ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 6.1.1. סך הכל מקומות: (לכל הבניינים): ע"פ נספח תנועה מתוכן: בתחום המגרש; בקומות מרתף -1+2
- אין חניות מחוץ למגרש;
- כל החניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 2;
- אין חניות במקום אחר (לפרט);
- 6.1.2. חניה לנכים: יש _ חניות מיקום - העפ"י תשריט מצ"ב
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5. מספר חניות לדירה לפחות 1_1 צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת)
- 6.2. פיתוח המגרש
- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן ו/או ש"ע
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / אבן כורכרית / לוחות שיש / לוחות אבן / אריחי פורצלן ו/או ש"ע
- 6.2.3. גינה משותפת: יש קומת קרקע; גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

- 6.2.4 רשת השקיה: יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב.
6.2.5 גינה צמודה לדירה: אין; יציאה לגינה מחדר: אין
6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין
6.2.7 משטח מרוצף בגינה הדירתית: אין שטח מ"ר (על פי סימון בתכנית מצורפת)
6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר גדר בטון בחיפוי אבן/טיח/גרנוליט עפ"י בחירת האדריכל ועפ"י ההיתר בגובה ממוצע של לא הוחלט מ', מעקה בטיחות ממתכת, דגם וגוון עפי בחירת המתכנן.
6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר לא הוחלט

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
7.1.1 גז מרכזי: מכלי גז לאספקת גז מרכזי לבניין.
7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
7.2 סידורים לכיבוי אש:
7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש
7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות במבואות הקומתיות: יש
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש הכל בכפוף לדרישות היועצים והגופים הרלוונטיים.
7.2.4 גלאי עשן: יש
7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: יש (יכול שישתנה בהתאם להחלטת היועצים)
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
7.5 תיבות דואר: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית
(תאר) __ מיקום כניסה ראשית לבניין .
7.6 מיתקנים אחרים: מאגר השהיה ו/או עפ"י דרישת המתכננים

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש; אם אין, פתרון הביוב הוא: (לפרט).
8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל;
8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר);
8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש (ציין את החיבורים הרלבנטיים)
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים, הכל בהתאם לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים ועפ"י הוראות היתר הבנייה שניתן.
בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת

הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

8.7 פינוי אשפה: שוט אשפה לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש; מיקום המחסנים מרתף וקומת קרקע (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות 4
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות מיקום שטח
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, מערכות סולאריות, דודים, מערכות למיזוג אוויר; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט)

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, מערכות למיזוג אוויר, חדר מכונות למעלית ו/א)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.

9.2.12 חלק אחר : פרט-

9.3 בית משותף :

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ע"פ החוק
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: ע"פ החוק
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ע"פ החוק

תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין

בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

10.4 אספקת תכניות-

לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות) טופס של המפרט (התשל"ד – 1974 נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן.

מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין.

המוכר יהא רשאי להקדים מועד זה, לבחירתו.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה מס' 14 מתאריך 28.11.18], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז להלן: "ההוראות" לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

נספח זיכויים :

עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להלן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה. רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת .
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי :
המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכולל כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.